

Администрация г.о. Химки
Московской области

ул. Московская, д. 15, г. Химки
Московская область, 141402

ООО «Легальный бизнес»

ул. Чкалова, д. 7, пом. СIV (104)
Красногорский район, р.п. Нахабино
Московская область, 143432

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «20» сентября 2017 г.
В полном объеме решение изготовлено «04» октября 2017 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела № 06-11/4-2017 (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Коссова Ю.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев дело № 06-11/4-2017 по признакам нарушения Администрацией городского округа Химки Московской области (ИНН: 5047009801) (место нахождения: Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела: от Администрации городского округа Химки Московской области – <...>, по доверенности от 19.01.2017 № 02; от Общества с ограниченной ответственностью «Легальный бизнес» – <...>, по доверенности от 09.01.2017 № 850, <...>, по доверенности от 14.09.2017, <...>, по доверенности от 14.04.2017 и <...>.

УСТАНОВИЛА:

Московское областное УФАС России приняло к рассмотрению

обращение ООО «Легальный Бизнес» от 11.04.2016 за исх. № 120, направленное с письмом Химкинской городской прокуратуры от 09.06.2016 № 1р-2016 (далее – Письмо) о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) на рынке управления многоквартирными домами.

Согласно обращению, за счет умышленного нарушения порядка организации и проведения торгов и, как следствие, приостановления Московским областным УФАС России открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и неоднократных внесении изменений Администрацией в конкурсные документации, организации, осуществляющие на сегодняшний момент управление многоквартирными домами, получают преференцию по отношению к участникам указанных конкурсов.

Согласно позиции Администрации открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами проводились в соответствии с требованиями Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила), а приостанавливались на основании уведомлений Московского областного УФАС России. В настоящее время по всем испрашиваемым многоквартирным домам способ управления выбран и реализован либо по результатам проведения общих собраний либо торгов.

Заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, рассмотрев материалы дела, Комиссия установила следующее.

В отношении Администрации рассмотрено дело № 06-11/25-2016 по аналогичным признакам нарушения антимонопольного законодательства, где перечень объектов частично совпадает с адресами многоквартирных домов, указанных в Письме, такими как:

- Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, ул. Летчика Ивана Федорова, д. 7;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Чайковского, д. 1;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Чайковского, д. 3;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Чайковского, д. 5;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Московская, д. 21А;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. 7-й Гвардейской дивизии, д. 4, корп. 2;
- Московская область, г.о. Химки, мкр. Подрезково, ул. 1-я Лесная, д. 4;
- Московская область, г.о. Химки, квартал Международный, ул. Береговая, д. 5;

– Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д. 48.

Указанные обстоятельства не могут быть повторно рассмотрены в рамках настоящего дела.

06.05.2016 состоялись открытые конкурсы, победителем которых признано Общество с ограниченной ответственностью «Центурион», по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по следующим адресам:

- Московская область, г.о. Химки, ул. Опанасенко, д. 5, корп. 1 (договор управления от 26.09.2016);
- Московская область, г.о. Химки, ул. Опанасенко, д. 5, корп. 2 (договор управления от 01.08.2016);
- Московская область, г.о. Химки, ул. Опанасенко, д. 5, корп. 3 (договор управления от 21.05.2016);
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 1;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 2 (договор управления от 01.09.2016);
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 3;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 6;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 11;
- Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 16.

Согласно представленным Администрацией договорам управления и протоколам общих собраний собственников помещений, управление многоквартирными домами осуществляют следующие организации:

- Общество с ограниченной ответственностью «Темир Транс Групп», осуществляющее управление многоквартирными домами по адресам: Московская область, г.о. Химки, Ленинский проспект, д. 33, корп. 1, 2, 3, с 01.05.2016;
- Общество с ограниченной ответственностью «АвантажПрогресс», осуществляющее управление многоквартирным домом по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Академика Грушина, д. 4 (дата ввода объекта в эксплуатацию – 15.12.2014) с 06.12.2016;
- Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт», осуществляющее управление многоквартирным домом по адресу: Московская область, г.о. Химки, пр-кт Мельникова, д. 23/2 (дата ввода объекта в эксплуатацию – 19.11.2013) с 24.12.2015;
- Общество с ограниченной ответственностью «ЭК «Городские усадьбы», осуществляющее управление многоквартирным домом по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Московская, д. 21 (дата ввода объекта в эксплуатацию – 07.08.2014) с 01.03.2017;
- Муниципальное предприятие «ДЕЗ ЖКУ», осуществляющее управление многоквартирными домами по адресам: Московская область, г.о. Химки, мкр. Новогорск, ул. Ивановская, квартал 1, д. 7А, 7Б, 9, 10, 11 (дата ввода объектов в эксплуатацию – 29.12.2014) с декабря 2016.

По итогам открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Овражная, д. 24, корп. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, проведенных 11.05.2016, победителем –

Обществом с ограниченной ответственностью «Территория комфорта Ивакино» – заключены договоры управления с собственниками помещений указанных многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в конце 2011 - начале 2012 года.

Управление многоквартирными домами по адресам: Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, ул. Летчика Ивана Федорова, д. 2, корп. 2, 3 (дата ввода объектов в эксплуатацию – 17.04.2014), осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Территория комфорта Клязьма», а ООО «Темир Транс Групп» – многоквартирным домом по адресу: Московская область, г.о. Химки, квартал Международный, Весенний б-р, д. 2 (дата ввода объекта в эксплуатацию – 27.01.2014), что также подтверждается сведениями, представленными ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Согласно протоколам конкурсов от 17.06.2016 и от 11.05.2016, управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 1 (дата ввода объекта в эксплуатацию – 22.05.2014), осуществляет ООО «Центурион», а ООО «ПИК-Комфорт» – Московская область, г.о. Химки, пр-кт Мельникова, д. 1 (дата ввода объекта в эксплуатацию – 23.05.2014) соответственно.

Наглядно указанное представлено в таблице № 1 (приложение к настоящему заключению).

В отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 4, 5, 8, 9, 10, 12, 14, 15, управление осуществляет Товарищество собственников недвижимости «Правый берег» на основании договора № 4 от 15.12.2015 и дополнительного соглашения № 2 к договору № 4 от 15.12.2015, срок действия которого истек 30.06.2017. Иные документы, свидетельствующие о выбранном способе управления указанными многоквартирными домами после 30.06.2017 Администрацией не представлены.

В силу части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

На основании части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом (пункт 4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Договоры управления с ООО «Центурион» (Московская область, г.о. Химки, ул. Юннатов, д. 21, корп. 12), в Московское областное УФАС России Администрацией не представлены, сведения об управляющей организации у ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» противоречат позиции Администрации.

Аналогичная ситуация обстоит с многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г.о. Химки, мкр. Новогорск, ул. Ивановская, квартал 1, д. 10, 11, Ленинский проспект, д. 33, корп. 1, 2, 3, сведения по которым не совпадают с теми, что представлены ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Также Московским областным УФАС России рассмотрено около 40 жалоб на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации городского округа Химки Московской области при организации и проведении торгов на право управления многоквартирными домами. Большинство жалоб признаны обоснованными.

Систематичность и однотипность нарушений может указывать на то, что целью является не обеспечение исполнения закона и конкуренции (проведение торгов), а совершение ошибок, вследствие которых торги не состоятся, а организация продолжает управление многоквартирным домом как минимум на срок исправления допущенных ошибок.

Таким образом, отсутствие сведений о выполнении установленного требованиями Правил порядка заключения договоров может указывать на отсутствие реализации выбранного способа управления многоквартирными домами.

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, государственные или муниципальные преференции – предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления,

иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 указанного федерального закона.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Московским областным УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, принято решение о выдаче Администрации предупреждения № 06-13/55з-16 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (далее – Предупреждение), путем осуществления следующего:

— в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами, представить документы, подтверждающие выбор и реализацию способа управления в каждом из указанных многоквартирных домов.

— в случае если документы, поименованные в пункте 1 Предупреждения, отсутствуют, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами, принять меры, предусмотренные законом, направленные на выбор управляющей(-их) организации(-ий) для управления многоквартирными домами, если в течение установленного срока не будет принято иного законного решения по выбору управляющей(-их) организации(-ий).

30.01.2017 в Московское областное УФАС России поступили сведения о невозможности исполнения Предупреждения, поскольку Администрация не усмотрела нарушений из Предупреждения ввиду совершения Администрацией действий по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами либо представлению документов по выбору собственниками помещений многоквартирных домов способа управления общим имуществом.

В адрес лиц, участвующих в рассмотрении дела, направлено заключение об обстоятельствах дела от 28.07.2017 № 06/КВ/1214.

Письменных возражений относительно позиции, изложенной в заключении, ни Администрацией, ни ООО «Легальный бизнес» не представлено.

Таким образом, Администрация нарушила часть 1 статьи 15, в том числе

пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, путем предоставления муниципальной преференции как до, так и во время проведения торгов таким организациям как МП «ДЭЗ ЖКУ» и ООО «Центурион» до полутора лет, а также ООО «Территория Комфорта-Клязьма» и ООО «ПИК-Комфорт» до одного года.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию городского округа Химки Московской области нарушившей часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем предоставления Муниципальному предприятию «ДЭЗ ЖКУ», Обществу с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Клязьма», Обществу с ограниченной ответственностью «Центурион» и Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» более выгодных условий деятельности на рынке управления многоквартирными домами.

2. Выдать Администрации городского округа Химки Московской области обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Химки Московской области, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

К.В. Иванюженко

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

Ю.С. Коссова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд и (или) одного месяца со дня его принятия в Апелляционную коллегию ФАС России.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

